

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und
Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)

Nr. 0594/2023

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 603, 2. Änderung - Bredero-Hochhaus - Aufstellungsbeschluss

Antrag,

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 603, 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes wirkt sich auf alle Geschlechter gleichermaßen aus.

Ergebnis der Klimawirkungsprüfung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung brach liegender Flächen. Hierdurch sind negative Auswirkungen auf das Klima unvermeidbar.

Gleichzeitig dient das Bebauungsplanverfahren aber auch dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und damit dem Erhalt grauer Energie. Eine vollständige Klimawirkungsprüfung wird bei Vorliegen aller hierfür notwendiger Daten zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Kostentabelle

Finanzielle Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft. Es ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem zukünftigen Investor abzuschließen, um die finanziellen Auswirkungen auf die Stadt Hannover zu minimieren.

Begründung des Antrages

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Grundstück des Brederohochhauses.

Das Brederohochhaus ist heute im Sockelbereich der Geschosse 1 bis 6 durch gewerbliche und gastronomische Nutzungen geprägt, die Etagen 7 bis 17 stehen seit 2006 leer und in den Etagen 18 bis 23 wird gewohnt.

Das 1975 gebaute Hochhaus steht in stadträumlich markanter Lage in direkter

Blickbeziehung zum Bahnhof, in der Eingangssituation zur Oststadt. Wegen der Höhe von 91 Metern ist das Gebäude eine weithin sichtbare Größe in der Stadtsilhouette Hannovers.

Für das Grundstück setzt der Bebauungsplan Nr. 603 ein Kerngebiet (MK) fest, mit Ausnahme der Vollgeschosse 7 bis 17, deren Nutzung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung zu Wohnzwecken geändert wurde. Damit sollte den seit 2006 leerstehenden Büroetagen eine neue Nutzungsperspektive geboten und die Wohnfunktion im Innenstadtbereich gestärkt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung – Bredero Hochhaus – ist am 07.04.2016 in Kraft getreten. Er umfasst als Bestandteil der Satzung den von der Vorhabenträgerin - der Maxime Investment GmbH- vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie die Vorhabenbeschreibung.

Wesentliche Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Umnutzung der Vollgeschosse 7-17 von zuvor Gewerbe (Büro) zu ca. 110 Wohnungen als 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, 20% davon als 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen.
- Sanierung der Fassade. Die Waschbetonelemente sollen mit einem champagnerfarbenen Eloxal verkleidet werden, die Wohnungen erhalten bodentiefe Fenster und vorgelagerte Austritte.

Gemäß Durchführungsvertrag war die Vorhabenträgerin verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen zu beginnen und diese innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.

Der Bauantrag wurde fristgemäß gestellt und die Baugenehmigung wurde am 15.04.2019 erteilt.

Aufgrund von aus dem Wohnungseigentumsrecht resultierenden Gründen und Rechtsstreitigkeiten konnte der Umbau und damit die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch nach dreimaliger Fristverlängerung bis heute nicht begonnen werden. Ein möglicher Baubeginn ist nicht absehbar, so dass eine nochmalige Fristverlängerung nicht zielführend erscheint.

Nach § 12 Abs. 6 BauGB ist bei Nichteinhaltung von Durchführungsfristen regelmäßig ein Verfahren zur Aufhebung des Planungsrechts in die Wege zu leiten. Im Falle einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes würde für die Vollgeschosse 7 bis 17 das ehemals festgesetzte Kerngebiet wieder zum Tragen kommen.

Die Festsetzung eines Kerngebietes ließe jedoch keine weitere Stärkung der Wohnfunktion zu, da die im Rahmen eines Kerngebietes möglichen Wohnanteile bereits durch die Wohnungen in den Geschossen 18 bis 23 ausgeschöpft werden. Das städtebauliche Ziel einer gemischten Nutzungsstruktur durch eine Stärkung des Wohnens wäre mit der Festsetzung eines Kerngebietes nicht umsetzbar.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU), wodurch bei Satzungsbeschluss gleichzeitig der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung aufgehoben würde.

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes würde ein weit gefasstes Nutzungsspektrum für das Gesamtgebäude ermöglichen und keine Festlegungen zum Mischungsverhältnis der Nutzungen vorgeben. Städtebauliche und baukulturelle Aspekte sollen durch einen begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Eine zukunftsfähige Entwicklungsperspektive für das gesamte Brederohochhaus, insbesondere aber für die heute leerstehenden Vollgeschosse 7 bis 17, wäre damit sichergestellt.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Stärkung des zentrumsnahen Wohnens.

Es soll daher das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach §19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird bereits durch die Grundstücksfläche von ca. 7800 m² unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb von gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabständen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Änderung des Planungsrechtes ist erforderlich, da sich das Planungsziel einer angemessenen urbanen Mischung, die auch eine Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion ermöglicht, mit dem nicht vollzugsfähigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung als nicht umsetzbar erwiesen hat. Auch eine alleinige Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung wäre nicht zielführend, da das dann wieder zur Geltung kommende Kerngebiet (MK) keinen höheren Wohnanteil zulassen würde.

61.11
Hannover / 02.03.2023